



Dezernat IV

Az. 61.4

Datum: 20.05.2016

BESCHLUSSVORLAGE**Nr. V 380/2016**

Betreff

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Friedrichsfeld Zentrum“*hier: Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets*

Betrifft Antrag/Anfrage Nr.

Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit	TOP
1. BBR Friedrichsfeld	23.11.2016	öffentlich	Vorberatung	2
2. AUT	06.12.2016	öffentlich	Vorberatung	2
3. Gemeinderat	20.12.2016	öffentlich	Entscheidung	
4.				

Stadtteilbezug: Mannheim-Friedrichsfeld

Einladung an Bezirksbeirat / Sachverständige: BBR Friedrichsfeld

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung:

Ja / Nein

Beteiligungsworkshop zur Umgestaltung der Stadtteilplätze wurde bereits durchgeführt.

Beschluss / Antrag:

- Der beigefügte Abschlussbericht der MVV Enamic Regioplan GmbH über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zum Sanierungsgebiet „Friedrichsfeld Zentrum“ wird zur Kenntnis genommen.
- Die als Beschlussanlage beigefügte Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Friedrichsfeld Zentrum“ wird beschlossen.
- Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 Baugesetzbuch eine Frist bis 31.12.2030 beschlossen.

BESCHLUSSVORLAGE

Nr. V 380/2016

1) **Welches strategische Ziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme unterstützt?**

Stärkung der Urbanität, Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements

Begründung:

Die Aufwertung des Ortskerns von Friedrichsfeld soll die Zentrumsqualität des Stadtteils als Wohn- und Gewerbestandort stärken. Insbesondere die Maßnahmen im öffentlichen Raum mit der Neugestaltung von vier Stadtteilplätzen wurden in einen breit angelegten Bürgerbeteiligungsprozess eingebunden.

2) **Welches Managementziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme angesprochen?**

Städtebauliche Mängel und Missstände bzw. die Neuordnung von Entwicklungsbereichen in einem räumlich abgegrenzten Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet sind beseitigt bzw. erreicht.

Begründung:

Durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes nach §§ 136 ff BauGB können städtebauliche Mängel und Missstände im Rahmen eines förmlichen Verfahrens beseitigt und dafür Fördermittel bei Bund und Land zur Mitfinanzierung generiert werden. Dies führt zu einer Verbesserung der Situation im Zentrum von Friedrichsfeld und verbessert die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit des Stadtteils nachhaltig.

3) **Welche Kennzahl wird direkt oder indirekt beeinflusst?**

Fläche und Anzahl der Sanierungsgebiete/Einzelprojekte werden erhöht.

Begründung:

Ausweisung eines neuen Sanierungsgebietes mit ca. 50 ha.

Falls durch die Maßnahme eine Änderung des Zielwertes erfolgt, bitte nachfolgend eintragen:

Kennzahl	Zielwert bisher	Zielwert neu
Fläche der ausgewiesenen Sanierungs- und Entwicklungsgebiete	460 m ²	510
Anzahl der ausgewiesenen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Einzelprojekte	14	15

Die Leistung ist eine Pflichtaufgabe ☐ ja/☒ nein

4) **Welche über- bzw. außerplanmäßigen Ressourcen sind zur Durchführung der Leistung bzw. Maßnahme erforderlich?**

Ergebnishaushalt	Aktuelles HH-Jahr	jährlich ab xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx in €	Erläuterungen
Ertrag			
Personalaufwand			
Sachaufwand			
Transferaufwand			
Zuschüsse			
Saldo			

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Teilfinanzhaushalt sind auf Seite dargestellt.

- 5) Die Deckung erfolgt durch Mehrertrag/Minderaufwand (Mehreinzahlung/Minderauszahlung) in der Dienststelle bzw. beim Dezernat bei

Jahr	Betrag	Produkt-Nr. xxxxx	Projekt-Nr. / Investitions-auftrag xxxxx
20xx			
20xx			

Dr. Kurz

Quast

Kurzfassung des Sachverhaltes

Mit Beschluss vom 30.04.2013 (B-Vorlage 126/2013) hat der Gemeinderat die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für weite Teile von Friedrichsfeld beschlossen.

Durch diese Voruntersuchungen sollten Erkenntnisse darüber gewonnen werden, ob und in welchem Umfang zum parallel laufenden Prozess der Neuordnung der vier Stadtteilplätze weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Bewohnerinnen und Bewohner in Friedrichsfeld erforderlich sind und ob städtebauliche Mängel und Missstände vorliegen, die die Durchführung eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach §§ 136 ff BauGB rechtfertigen. Ein solches Vorverfahren ist in der Regel Voraussetzungen dafür, um im weiteren Verlauf ein städtebauliches Sanierungsgebiet förmlich festzulegen bzw. bei Bund und Land entsprechende Städtebauförderungsmittel zu beantragen.

Mit der Durchführung der VU wurde im September 2013 die Firma MVV Enamic Regioplan GmbH beauftragt. Der als Anlage beigefügte Abschlussbericht wurde der Verwaltung im Januar 2015 vorgelegt. Der Abschlussbericht bestätigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach §§ 136 ff BauGB vorliegen und dass städtebauliche Mängel und Missstände vor allem in folgenden Bereichen vorliegen:

- Modernisierungsbedarf beim Gebäudebestand
- Nutzungskonflikte, Nachverdichtung, Baulücken
- Mängel im öffentlichen Raum
- Probleme beim fließenden und ruhenden Verkehr
- Probleme bei der Nahversorgung und Gewerbeleerstände

Das Land Baden-Württemberg hat inzwischen auf Antrag von Dezernat IV, Fachbereich Stadtplanung vom 10.09.2015 die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme mit dem Arbeitstitel „Friedrichsfeld Zentrum“ mit Städtebaufördermitteln von zunächst 800.000 € in das Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt - SSP“ aufgenommen (Bescheid des Regierungspräsidiums vom 09.02.2016).

Voraussetzung, um die bewilligten Fördergelder in Friedrichsfeld einsetzen zu können, ist die förmliche Festlegung des städtebaulichen Erneuerungsgebietes gem. § 142 BauGB durch Satzung.

Satzung
der Stadt Mannheim über die förmliche Festlegung
des Sanierungsgebietes „Friedrichsfeld Zentrum“
vom 20.12.2016

Aufgrund § 142 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat am 26.07.2016 nachstehende Satzung beschlossen.

§ 1
Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) Das auf dem Lageplan gekennzeichnete Gebiet wird förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Friedrichsfeld Zentrum“.
- (2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem als Anlage beigefügten Lageplan abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung anzuwenden.

§ 2
Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3
Genehmigungspflicht

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

§ 4

Befristung

- (1) Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 Abs.3 BauGB eine Frist bis 31.12.2030 beschlossen.
- (2) Kann die Sanierung innerhalb dieser Frist nicht durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss des Gemeinderates verlängert werden.

§ 5

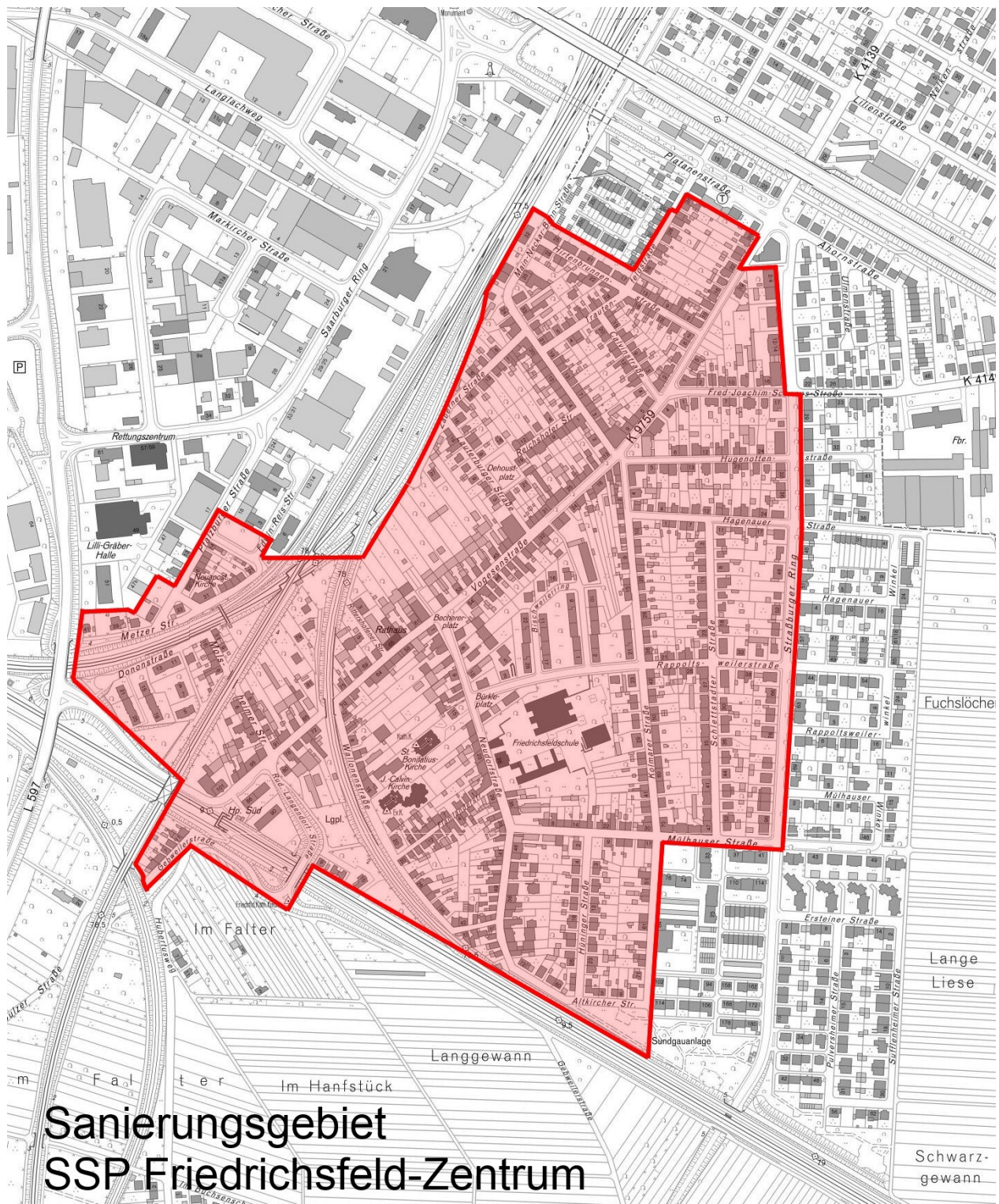
Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung rechtverbindlich.

Mannheim, den 20.12.2016

Dr. Peter Kurz
Oberbürgermeister

Beschlussanlage 2



Gliederung des Sachverhaltes und Übersicht der Anlagen

1. Ausgangssituation
2. Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)
 - 2.1 Modernisierungsbedarf beim Gebäudebestand
 - 2.2 Nutzungskonflikte, Nachverdichtung, Baulücken
 - 2.3 Mängel im öffentlichen Raum
 - 2.4 Probleme beim fließenden und ruhenden Verkehr
 - 2.5 Probleme bei der Nahversorgung und Gewerbeleerstände
3. Aufnahme der Sanierungsmaßnahme in ein Städtebauliches Erneuerungsprogramm
4. Maßnahmen- und Neuordnungskonzept
 - 4.1 Aufwertung der Stadtteilplätze
 - 4.2 Gebäudesanierung im privaten Bereich
 - 4.3 Sanierung des Rathauses und weiterer öffentlicher Gebäude
5. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
6. Kosten und Finanzierung

Anlage:

Abschlussbericht des Büros MVV Enamic Regioplan über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch

1. Ausgangssituation

Durch seine ruhige Randlage im Süden Mannheims und der Nähe zur Natur sowie der guten verkehrlichen Anbindung an den ÖPNV und das überörtliche Straßennetz, hat Friedrichsfeld viele Vorzüge und bietet grundsätzlich eine hohe Lebensqualität. Das Zentrum von Friedrichsfeld zeigt typische städtebauliche Strukturen eines gewachsenen Ortskerns mit heterogenem Baualter und Bauformen. Die ursprüngliche dörfliche Prägung ist ebenso wie die Entwicklung zum Arbeitervorort mit gründerzeitlicher Bebauung und genossenschaftlicher Wohnbauformen im Stadtbild zu erkennen. Es folgten Wohnflächenerweiterungen in der Nachkriegszeit und Neubebauungen bis in die Gegenwart. Viele Bestandgebäude spiegeln heute die Entwicklungsphasen des Stadtteils wider.

Im Juni 2012 hatte die Verwaltung unter Leitung von Herrn Bürgermeister Quast zu einem Stadtteilrundgang eingeladen, an dem neben Bezirksbeiräten, Stadträten sowie Bürgerinnen und Bürgern auch drei Planungsbüros teilgenommen haben. Ziel des Rundgangs war es zunächst, über eine Neugestaltung der vier Stadtteilplätze die Attraktivität des Friedrichsfelder Ortskerns zu erhöhen. Dabei handelt es sich um den Hugenottenplatz (auch Goetheplatz genannt) sowie den Bechererplatz, die beide zentral an der Vogesenstraße liegen. Etwas abseits, aber immer noch im Ortszentrum liegen der Dehoustplatz und der Bürkleplatz. Alle vier Plätze weisen unterschiedliche Funktionen, Bestandsqualitäten und Flächengrößen auf.

Bereits während des Rundgangs wurden erste Vorschläge und Ideen gesammelt, welche anschließend in einem Workshopverfahren genauer formuliert, diskutiert und dokumentiert wurden. Die gesammelten Ideen flossen in die Planungsüberlegungen der drei Büros ein. Bei der anschließenden Bewertung und der damit einhergehenden Priorisierung der anstehenden Sanierungsmaßnahmen, wurde der Hugenottenplatz mit seiner zentralen Funktion besonders hervorgehoben.

Die im Rahmen des Workshops ebenfalls vorgetragenen Stärken und Schwächen von Friedrichsfeld veranlassten die Verwaltung zu prüfen, inwieweit über die Neugestaltung der vier Plätze hinaus durch weitere städtebauliche Maßnahmen eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Ortskern von Friedrichsfeld im Rahmen eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach §§ 136 ff BauGB zu erzielen ist.

Der Fachbereich Stadtplanung hat daher auf Grundlage des Gemeinderatsratsbeschlusses vom 30.04.2013 (B-Vorlage 126/2013) Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) im Ortskern von Friedrichsfeld durchführen lassen. Die entsprechenden Bestandserhebungen und Stadtteilanalysen wurden im Zeitraum von September 2013 bis November 2014 vom Büro MVV Enamic Regioplan GmbH durchgeführt. Der als Anlage beigefügte Abschlussbericht

wurde im Januar 2015 vorgelegt. Der Abschlussbericht bestätigt, dass die festgestellten städtebaulichen Mängel und Missstände grundsätzlich die Durchführung eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach §§ 136 ff BauGB rechtfertigen.

2. Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Der nachfolgende Überblick zeigt die im Rahmen der Voruntersuchungen festgestellten städtebauliche Mängel und Missstände in baulicher und funktioneller Hinsicht. Für eine ausführliche Darstellung der Ergebnisse der VU wird auf den Abschlussbericht verwiesen.

2.1 Modernisierungsbedarf des Gebäudebestandes

Bei rund 90 % der Wohn- und Geschäftsgebäude im Untersuchungsgebiet besteht ein mittlerer bis umfassender Sanierungsbedarf aufgrund erkennbarer Abnutzungen, wegen Ausstattungsmängeln oder durch Verwitterung der Gebäude, aber auch in energetischer Hinsicht z.B. wegen fehlender oder mangelhafter Dämmung der Außenhülle sowie veralteter Heizungsanlagen. Zwar sind in vielen Fällen in den letzten Jahrzehnten punktuelle Gebäudeteile modernisiert worden (z.B. Austausch der Fenster, Erneuerung der Heizungsanlage), doch in den meisten Fällen besteht hier zusätzlicher Modernisierungsbedarf, weil einzelne Bauteile nicht mehr den heutigen Standards und gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparung und -effizienz entsprechen.

Einige Gebäude weisen eine besonders schlechte Bausubstanz auf, die eine umfassende Sanierung erforderlich macht und sich darüber hinaus in ihrem jetzigen Zustand negativ auf das äußere Erscheinungs- bzw. Ortsbild von Friedrichsfeld auswirkt. Manche dieser Gebäude stehen zudem leer. Hier besteht Handlungsbedarf, durch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen die Wohn- und Geschäftsfunktionen im Quartier zu stärken, den Leerstand zu verringern sowie weitere Immobilienleerstände zu verhindern. Der Großteil dieser besonders sanierungsbedürftigen Gebäude befindet sich im historischen Ortskern in der Vogesen- und Neudorfstraße.

Modernisierungs- und zugleich Umnutzungsbedarf hinsichtlich der zukünftigen Aufgaben und Funktionen besteht auch für einige der öffentlichen Gebäude, wie z. B. für das Rathaus mit Bürgerdienst und Stadtbücherei, einige der Schulgebäude oder das ehemalige Feuerwehrgerätehaus.

2.2 Nutzungskonflikte, Nachverdichtung, Baulücken

In einigen Blockinnenbereichen sind verdichtete Hofanlagen mit Nebengebäuden, Schuppen und Scheunen anzutreffen, vor allem im Bereich des alten Ortskerns um die Vogesenstraße. Bei Nutzungsaufgabe bestehen hier Potenziale zur Entkernung, Neuordnung und gegebenenfalls Nachverdichtung für Wohnzwecke.

Größere zusammenhängende Baulücken und ungenutzte Freiflächen bieten weitere Potenziale für städtebauliche Neuordnungen und maßvolle Nachverdichtungen, davon überwiegend auf privatem Gelände:

- Bebauung am Bischweilerring (Eigentümer GBG Mannheim),
- Freiflächen auf dem Gelände der Friedrichsfeldschule (Stadt Mannheim),
- im Baublock Vogesenstraße/Rittershofener-/Lauterburger Straße (Privateigentümer) und
- Bereich zwischen Bahntrasse und Rudolf-Langendorf-Straße (Privateigentümer).

2.3 Mängel im öffentlichen Raum

Abschnitte mit Gestaltungsdefiziten, geringer Aufenthaltsqualität und funktionalen Mängel sind an den Eingängen zum Quartier, dem öffentlichen Straßenraum sowie insbesondere den öffentlichen Plätzen und Kreuzungsbereichen zu finden. Dies trifft vor allem auf folgende Abschnitte zu:

- die vier Stadtteilplätze (Hugenottenplatz, Bechererplatz, Dehoustplatz und Bürkleplatz),
- der Kreuzungsbereich vor und nach der Bahnunterführung Vogesenstraße/Wallonenstraße,
- der öffentliche Straßenraum in der südlichen Vogesenstraße, Neudorfstraße, Wallonenstraße und Molsheimer Straße,
- der Sundgauanlage und der Außenbereich der Friedrichsfeldschule,
- die südliche Eingangssituation in der Vogesenstraße, und
- den nördlichen Stadteingang in der Neckarhauser Straße.

2.4 Probleme beim fließenden und ruhenden Verkehr

Die Straßenräume zeigen Gestaltungs- und Funktionsdefizite. Der Straßenbelag ist an manchen Stellen schadhaft und es mangelt in Teilabschnitten an Parkmöglichkeiten und Straßenbegrünung. Auch die Barrierefreiheit sowie die Belange von Fußgänger und Radfahrern sind in Abschnitten nicht ausreichend gewährleistet. Zudem sind mehrere Kreuzungsbereiche unübersichtlich gestaltet und durch überhöhte Geschwindigkeiten geprägt.

Zwischen Neudorf- und Wallonenstraße fehlt eine Verknüpfung und geeignete Querverschließung für Fußgänger über die beiden Kirchenareale. Für Fußgänger besteht keine Durchgangsmöglichkeit bzw. keine Verbindung zwischen den verschiedenen kirchlichen Einrichtungen. Ferner sind einzelne Straßen und Wegeverbindungen nicht funktionsgerecht ausgebaut, z.B. der Privatweg im Bereich nördlich der Rudolf-Langendorf-Straße. Einzelne (bestehende) Fußwegeverbindungen wirken aufgrund unzureichender Beleuchtung und schlecht einsehbaren Stellen in Abschnitten unsicher.

Die Anzahl der zur Verfügung stehenden öffentlichen Stellplätze an der Vogesenstraße und dem Dehoustplatz ist grundsätzlich ausreichend. Aufgrund der ungleichen räumlichen Verteilung und teilweise fehlenden Parkzeitbeschränkung bestehen jedoch vorwiegend im mittleren und südlichen Teil der Vogesenstraße quantitative Defizite.

2.5 Probleme bei der Nahversorgung und Gewerbeleerstände

Das Stadtteil- und Geschäftszentrum um die Vogesenstraße wird seinen Versorgungsfunktionen nur noch eingeschränkt gerecht. Insbesondere das Nahversorgungs- und Lebensmittelangebot ist nur noch gering ausgeprägt, so dass sich bei weiteren Schließungen erhebliche Versorgungsdefizite abzeichnen. Hier besteht Handlungsbedarf für städtebauliche und gestalterische Maßnahmen zur Erhaltung und Stärkung des Einzelhandels und der Nahversorgung sowie der allgemeinen Attraktivität des Stadtteil-Zentrums.

In der Vogesenstraße besteht Leerstand bei gewerblichen Immobilien und ehemaligen Ladengeschäften, der sich negativ auf die Attraktivität des Einkaufsstandorts und des Stadtbildes auswirkt. Es ist zu befürchten, dass aufgrund der abnehmenden Attraktivität des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes und dem zu erwartenden Rückgang der Kundenzahlen weitere Ladenschließungen folgen werden.

3. Aufnahme der Sanierungsmaßnahme in ein städtebauliches Entwicklungsprogramm

Am 10.09.2015 hat Dezernat IV, Fachbereich Stadtplanung den Antrag für das Programmjahr 2016 auf Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme von Friedrichsfeld Zentrum gestellt.

Mit Bescheid des Regierungspräsidium Karlsruhe vom 09.02.2016 hat das Land Baden-Württemberg die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme mit dem Arbeitstitel „Friedrichsfeld Zentrum“ mit Städtebaufördermitteln von zunächst 800.000 € in das Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt - SSP“ aufgenommen.

4. Maßnahmen- und Neuordnungskonzept

Mit der Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung durch das Land besteht grundsätzlich die Möglichkeit, mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes für die Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen Fördermittel zu erhalten. Konkrete Planungsüberlegungen bestehen derzeit aber lediglich hinsichtlich der vier Stadtteilplätze, wobei aktuell nur die Umgestaltung des Hugenottenplatzes ab Herbst 2016 realisiert wird. Weitere Maßnahmen sind derzeit weder projektiert noch im Haushalt 2016/2017 finanziell abgebildet.

4.1 Aufwertung der Stadtteilplätze

Die Gestaltungsdefizite und mangelhaften Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum sollen durch Neugestaltung, Begrünung und gezielte städtebauliche Maßnahmen behoben und verbessert werden.

Dabei kann zunächst die Aufwertung und Neugestaltung der vier Stadtteilplätze die Rahmenbedingungen für den gesamten Zentrumsbereich verbessern und Raum für die Belebung des Zentrums durch neue Nutzungen schaffen. Die Attraktivität, Aufenthaltsqualität und Erlebbarkeit der Plätze soll durch die Neuordnung und Umgestaltung nachhaltig verbessert werden. Hierzu gehört auch, angstfreie Zugänge zu schaffen und die Wegebeziehungen barrierefrei zu gestalten. Die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit soll für alle gesellschaftlichen Gruppen ermöglicht und aktive Teilhabe am öffentlichen und gemeinschaftlichen Zusammenleben gefördert werden. Mittels einer weitgehend bestandsberücksichtigenden und gleichzeitig identitätsstiftenden Gestaltung soll die Funktionalität für verschiedenste Anlässe und Anforderungen wie etwa kleine Feste, einen eventuellen Wochenmarkt oder ähnliches ermöglicht werden.

Wie schon zuvor erwähnt, wurde für die vier Stadtteilplätze im Ortszentrum von Friedrichsfeld in den Jahren 2012-2013 ein Planungswettbewerb mit Beteiligung der Bürgerschaft durchgeführt. Die Siegerentwürfe, die bereits der Öffentlichkeit vorgestellt, intensiv diskutiert und in Einzelheiten angepasst und verbessert wurden, sollen im weiteren Verfahren der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme baulich umgesetzt werden. Ab Herbst 2016 soll mit der Neugestaltung des rd. 800 m² großen Hugenottenplatzes (Goetheplatz) die erste Maßnahme im öffentlichen Raum begonnen werden. Eine entsprechende Maßnahmengenehmigung für die Umgestaltung mit einem Kostenbudget von 600.000 € wurde bereits am 29.10.2015 im AUT gefasst (B-Vorlage Nr. 456/2015). Durch die Aufnahme in die Städtebauförderung zum Programmjahr 2016 ist mit Fördermitteln in Höhe von bis zu 72.000 € zu rechnen.

Weitere Maßnahmen im öffentlichen Raum sind im Laufe des Verfahrens näher zu identifizieren und auf Umsetzbarkeit und Finanzierbarkeit zu prüfen.

4.2 Gebäudesanierungen im privaten Bereich

Die Bausubstanz bei vielen der privaten Wohn- und Gewerbeimmobilien ist (teils stark) modernisierungsbedürftig. Durch entsprechende Modernisierungsmaßnahmen sollen im gesamten Sanierungsgebiet Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden, die den heutigen und zukünftig zu erwartenden Anforderungen (z. B. altersgerechter Umbau, Barrierefreiheit, Ausstattung, Grundrissgestaltung) entsprechen. Damit können die Wohn- und Versorgungsfunktionen im Quartier nachhaltig gestärkt werden und der Standort Friedrichsfeld dauerhaft an Attraktivität gewinnen.

Ausschlaggebend ist die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Grundstücks- bzw. Gebäudeeigen-

tümer. Um für private Investitionen Anreize zu schaffen, werden mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme von steuerlichen Vergünstigungen und erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten des Einkommensteuergesetzes (§§ 7h, 10f, 11a EStG) für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten geschaffen.

Grundsätzlich besteht an den meisten Gebäuden Modernisierungsbedarf hinsichtlich der Energieeinsparung und Energieeffizienz. Zu den wichtigsten Maßnahmen zählen:

- Baulicher Wärmeschutz durch Dämmung von Außenwänden, Dach und Kellerdecke, Austausch der Fenster durch Wärmeschutzverglasung.
- Effiziente Heizungs- und Warmwasseranlagen durch Einbau moderner zentraler Heiz- und Warmwassersysteme in Verbindung mit moderner Steuerungs- und Regelungstechnik.
- Nutzung von regenerativen Energien und Rohstoffen durch Nutzung von thermischen Sonnenkollektoranlagen zur Wassererwärmung, Einsatz von Biomasse (z. B. Holz-Pellets, Hackschnitzel) in Heizungsanlagen.

Zu Fragen der energetischen Sanierung und zu den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten wird die Verwaltung gemeinsam mit der MVV Enamic Regioplan im weiteren Verfahren, die Bürgerinnen und Bürger von Friedrichsfeld, informieren.

4.3 Sanierung des Rathauses und weiterer öffentlicher Gebäude

Der Sanierungsbedarf des denkmalgeschützten Rathauses in Friedrichsfeld geht über die pure bauliche Instandsetzung und Modernisierung hinaus. Das Gebäude erfüllt wichtige stadtteilbezogene Funktionen mit dem Bürgerservice und der Filiale der Stadtbücherei. Durch einen funktionsgerechten, barrierefreien Umbau und Modernisierung sowie gestalterische Aufwertung kann das Rathaus (wieder) zu einem Treffpunkt für die Friedrichsfelder Bürgerschaft werden. Als gutes städtisches Beispiel kann dabei die Sanierung des Rathauses in Mannheim-Wallstadt dienen.

Ob und ggfs. in welchem Umfang eine Sanierung des Rathauses im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen „Friedrichsfeld Zentrum“ realisiert werden kann, muss im weiteren Verfahren noch abgestimmt werden, ebenso ob auch für andere öffentliche Gebäude wie z.B. des ehemaligen Feuerwehrgerätehaus oder das Schulgebäude mit seinem Außengelände neue Planungsüberlegungen möglich sind.

5. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Die Voraussetzung für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach § 136 ff. BauGB ist das Vorhandensein oder die Absehbarkeit von städtebaulichen Missständen in einem

Gebiet. Diese zu untersuchen und städtebauliche Maßnahmen zur Behebung der Missstände zu begründen war Zweck der durchgeführten VU nach § 141 BauGB. Der Abschlussbericht liefert ausreichend Erkenntnisse, um eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme in Friedrichsfeld einzuleiten.

Voraussetzung für die Durchführung und Förderung der Maßnahme ist noch die förmliche Festlegung eines Gebiets, innerhalb dem sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 und § 141 Abs. 3 BauGB). Die als Beschlussanlage beigefügte Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Friedrichsfeld Zentrum“ beinhaltet eine Fläche von ca. 50 ha.

Die Sanierungssatzung sieht vor, dass die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird. Es sind derzeit weder Änderungen bei den Grundstückszuschnitten oder Grundstücksnutzungen (z.B. Beseitigung störender Nutzungen) vorgesehen noch ist eine grundlegende Umstrukturierung des Gebietes geplant. Die betroffenen öffentlichen Flächen befinden sich in städtischem Eigentum. Die Sanierung dient ausschließlich der Erhaltung bzw. Verbesserung des Bestandes an öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Sanierung öffentlicher Gebäude. Es sind daher keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen zu erwarten, so dass für die Durchführung die Instrumente des vereinfachten Sanierungsverfahrens unter Ausschluss der §§ 152 bis 156 (Preisprüfungs-, Entschädigungs-, Umlegungs- und Ausgleichsbetragsrecht) ausreichen. Dadurch entfällt auch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet.

Außerdem wird die Anwendung des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge ausgeschlossen, weil aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht zu erwarten ist, dass ein entsprechendes Regelungsbedürfnis besteht. Damit erfolgt kein Eintrag eines Sanierungsvermerkes in den Grundbüchern.

Seit dem 01.01.2007 ist mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung auch ein Beschluss über die Frist für die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierung zu treffen. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Bei der Bemessung ist die Einschätzung über den Zeitablauf des Sanierungsverfahrens maßgeblich. Allerdings ist die Frist nicht zwingend und kann bei Bedarf verlängert werden. Sie soll die Gemeinde lediglich zur Überprüfung veranlassen, ob auch nach Ablauf der Frist eine Fortführung der Sanierung erforderlich ist. Die Frist bis zum 31.12.2030 ist nach dem heutigen Stand des Sanierungskonzeptes ausreichend.

6. Kosten und Finanzierung

Bisher ist lediglich die Neugestaltung des Hugenottenplatzes (Goetheplatz) projektiert und mit entsprechenden Mittel von 600.000 € im Haushalt 2016 (Projekt Nr. 8.68516036) etatisiert. Die Um-

gestaltung ist ab Herbst 2016 vorgesehen. Eine entsprechende Maßnahmengenehmigung wurde bereits am 29.10.2015 im AUT gefasst (B-Vorlage Nr. 456/2015).

Für die Umgestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen gilt nach den Städtebauförderungsrichtlinien eine Förderobergrenze von 150 €/m², so dass für die Neugestaltung des Hugenottenplatz (800 m² x 150 €/m² x 60% =) 72.000 € an Städtebaufördermittel zu erwarten sind.

Das Land Baden-Württemberg mit Bescheid des Regierungspräsidiums vom 09.02.2016 die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme in das Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt - SSP“ zum Programmjahr 2016 aufgenommen und Städtebaufördermitteln von zunächst 800.000 € bewilligt.

Über die Neugestaltung des Hugenottenplatz hinaus, sind innerhalb des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes und innerhalb des Bewilligungszeitraumes von 2016 bis April 2025 weitere investive Projekte denkbar.